SPORAZUM

协议

koji su dana 26. februara 2024. god., u Subotici zaključili:

于 2024 年 2 月在苏博蒂察签订：

1.BUDUĆNOST Akcionarsko društvo za proizvodnju nameštaja Subotica, Subotica, Lošinjska 8, MBP:08067538, PIB:100841255, koje zastupa direktor Emil Čabarkapa, kao sopstvenik zemljišta(u daljem tekstu:Sopstvenik zemljišta)

1. 未来家具股份有限公司 Subotica, Subotica, Lošinjska 8, MBR:08067538, PIB:100841255，由董事 Emil Čabarkapa 代表，作为土地所有者（以下简称：土地所有者）

2.SHANDONG LUQIAO GROUP Co. Ltd Ogranak Beograda, ul. Trg prijateljstva Srbije i Kine 4, Novi Beograd MBR: 29508739, PIB: 112302292, koje zastupa Wang Yong, kao investitor postavljanja elektroenergetskog kabla (u daljem tekstu:Investitor),

2.山东路桥集团有限公司贝尔格莱德分公司。塞尔维亚和中国友谊广场 4 号，新贝尔格莱德 MBR：29508739，PIB：112302292，由王勇代表，作为电力电缆安装的投资者（以下简称：投资者），

koji u znak saglasnosti potpisuje

协议公证人：

KDS DOO ZA TRGOVINU SUBOTICA, Subotica, Lošinjska 8, MBP:08651299, PIB: 100849265, PIB: koje zastupakoje заступа direktor Gordana Čabarkapa, kao hipotekrni poverilac (u daljem tekstu:Hipotekarni poverilac).

KDS DOO ZA TRGOVINU SUBOTICA, Subotica, Lošinjska 8, MBR:08651299, PIB: 100849265, PIB：由董事 Gordan Čabarkapa 代表，作为抵押债务代表（以下简称：债务代表）。

Potpisnici sporazuma su se dogovorili o sledećem:

协议签署方同意以下内容:

Član 1.

Sporazumne strane konstatuju da je BUDUĆNOST d.o.o. Subotica, sopstvenik gradskog građevinskog zemljišta, upisanog kod RGZ-SKN Subotica, upisanog u List nepokretnosti br. 872 k.o. Novi grad, označenog kao parc. br. 14484/15 Građevinska parcela u Lošinjskoj ulici u površini od 28.140 m2, na preko koga je postavljen podzemni elektroenergetski kabl za snabdevanje sopstvene trafo-stanice, da investitor, kao izvođač radova rekonstrukcije postojeće elektroenergetske infrastrukture zbog modernizacije železničke pruge Novi Sad-Subotica, želi da izvrši postavljanje novog podzemnog elektroenergetskog kabla, kojim se stavlja van funkcije postojeći kabl u svojini Sopstvenika zemljišta.

第 1 条。

双方同意 BUDUĆNOST d.o.o. 苏博蒂察，城市建设用地所有者，在 RGZ-SKN 苏博蒂察注册，地块编号： 872 ko Novi grad 位于 14484/15 属于 Lošinjska 街的建筑地块，

面积为 28,140 m2，铺设地下电缆，为自己的变电站供电，投资者作为承包商，因现代化而重建现有电力基础设施诺维萨德 - 苏博蒂察铁路线的公司想要安装一条新的地下电力电缆，这将使土地所有者财产中的现有电缆停止使用。

Sporazumne strane su se saglasile da Investitor, isplati Sopstveniku zemljišta naknadu štete za postojeći elektroenergetski kabl, a Sopstvenik zemljišta se obavezuje da će kod javnog beležnika dati izjavu kojom dozvoljava Investitoru postavljanje podzemnog elektroenergetskog kabla i utvrđivanje prava službenosti postavljanja i održavanja kabla i njegov upis u javne knjige.

协议各方同意，投资者将向土地所有者支付现有电力电缆的补偿，土地所有者承诺在公证人处提供允许投资者安装地下电力电缆的声明，确定正式安装的权利并在公共记录簿中登记。

Član 2.

Obavezuje se Investitor, da će u roku 8 dana od dana zaključenja ovoga sporazuma i izdavanja zvanične fakture, kao naknadu štete za uništnje 250 cca dužnih metara, podzemnog elektroenegetskog kabla XHE 49 1x95/16 20KV, Sopstveniku zemljišta, isplatiti iznos od 1.000,000,00 RSD (slovima:jedanmiliondinara) ,u okviri kojih se računa porez na dodatu vrednost), na račun Hipotekarnog poverioca, br...325-95004000000 373-46.

第 2 条。

投资者承诺，自本协议签订并开具正式发票之日起 8 天内，将作为对约 250 米地下电力电缆 XHE 49 1x95/16 20KV 的毁坏的赔偿，金额为 1,000,000 RSD（第纳尔：一百万第纳尔）支付给土地所有者。其中计算增值税），存入债务代表的帐户，编号：.....

Sopstvenik zemljišta se odriče svih daljih potraživanja, po osnovu onesposobljavanja postojećeg kabla, jer će se trafostanice u njegovoj svojini, biti priključenje na novo postavljeni kabal za snabdevanje, bez plaćanja posebne naknade za ovo priključenje.

由于现有电缆失效，土地所有者放弃所有进一步的索赔，因为其财产中的变电站将连接到新铺设的供电电缆，而无需为此连接支付特殊费用。

Član 3.

Sopstvenik zamljišta, se obavezuje, da će, nakon isplate iznos iz prethodnog člana, na poziv Investitora, bez pogovora, dati i kao javnog beležnika, overiti ogovarajuću izjavu-sglasnost, kojom odobrava postavljanje elektroenergetskog kabla, prema projektnoj dokumentaciji i upis u javne knjige prava službenosti postavljanja i održavnja kabla, u skladu sa Zakonom o osnovama svojinko-pravnih odnosa.

第 3 条。

土地所有者承诺，在支付上一条中的赔偿款后，根据设计文件和负责安装和维护电缆的公共簿中的条目，应投资者的要求，土地所有人应根据《所有权-法律关系基础法》立即向公证人提供说明文件，即证明投资者施工许可声明同意书，批准安装电力电力电缆。

Član 4.

Hipotekarni poverilac, izjavljuje da je saglasan da se isplata novčanog iznosa iz ovog sporazuma uplati na njegov račun, po kom osnovu će umanjiti svoja potraživanja prema Sopstveniku zemljišta.

第 4 条。

债务代表声明，他同意将本协议中的金额支付到他的账户，据此他将减少对土地所有者的债权。

Član 5.

Sporazumne strane izvaljuju da su saglasne sa ovim sporazum, da su razumele njegovu sadržinu i da na njega nemaju primedbi, te da će se plaćanje izvršiti na osnovu ovoga sporazuma i fakture izdate od strane hipotekarnog poverioca.

第五条。

缔约方声明同意本协议，理解其内容且无异议，并根据本协议和抵押债权人开具的发票进行付款。

Član 6.

Ovaj sporazum je zaključen u četiri istovetnih primeraka, od kojih svaka strana zadržava po dva primerka.

第 6 条。

本协议一式四份，双方各保留两份。

INVESTITOR
投资者

SOPSTVENIK ZEMLJIŠTA
土地所有者

HIPOTEKARNI POVERILAC
抵押贷款债权人

DOO ZA TRGOVINU
SUBOTICA

Contract NO: 2023-ERGS-XSTL-Q1-014

土地租赁合同

Land Lease Contract

Zakupac/Tenant: SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd

Zakupodavac/Lessor: KDS DOO SU BOTICA

The Land Lease Contract (Contract NO: 2023-EROS-NSTL-Q1-014) is concluded in Suboticа, on 31.12 2023, between

Tenant/Zakupac 承租人: SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd, Ulica prijateljstva Srbije i Kine 4, Novi Beograd MB: 29508759, PIB: 112812292 Represented by Wang Yongbiere(hereinafter Tenant).

and/i

Lessor/Zakupodavac 出租人: KDS DOO SUBOTICA, Losinjska br.8, 24000 Subotica, PIB: 105840265, MB: 08651295, Represented by Gordana Čabarkapa (hereinafter: Lessor)

Clan 1. Article 1. 第1条

Predmet ovog Ugovora je zakupodavac daje zakupcu na privremeni i ograničeni rok na korišćenje građevinsko zemljište u podzakupu gradsko građevinsko zemljište opisano u Listi nepokretnosti br.8/2 Novi grad koji se nalazi u Suboticи u Losinjska br.8, označeno kao parcela br.14484/15 u površini 1805 m2 i parcela 14484/16 u površini 1805,00+675,5 m2 sve u vlasništvu zakupca 2775 m2

The contracting parties agree that the Lessor (mortgagor) releases the city Building land, mentioned in the Real Estate List No: 8/2 Novi Grad, located in Subotica, ul. Losinjska No: 8, designated as plot no: 14484/15 in the area of 1805 m2 and plot 14484/16 in the area of 675 m2, which in total is 2775 m2.

本合同双方同意，出租人（抵押人）将位于苏博蒂察市 Losinjska 街 8 号的城市建设用地（详见 Real Estate List No: 8/2 Novi Grad 地产清单）出租，地块为 14484/15，面积 1805m2 和 14484/16，面积 675 m2，总计 2775 m2。

Clan 2. Article 2. 第2条

Predmet ovog Ugovora je davanje građevinskog zemljišta iz člana 1 ovog Ugovora.

The subject of this Agreement is the sublease of the city's construction land from Article 1 of this agreement.

本合同的标的为转租本协议第 1 条所述的城市建设用地。

Zemljište date u zakup po ovom ugovoru ne može se pod hipoteku KDS DOO SUBOTICA. Ako predmet ugovora, zemljište ili bilo koje prava sporove ili bilo kakve zgrade Zakupac obavi na zakupnom gradskom građevinskom zemljištu, zakupodavac je dužan da snosi sve gubitke prouzrokovane Zakupcu.

The land leased under this contract has been mortgaged to KDS DOO SUBOTICA. If the original land owner or any third party causes legal disputes or any losses to the Tenant due to his rent of the construction land, the lessor is obliged to cover all the losses caused to the Tenant.

本合同项下租赁的土地已抵押给 KDS DOO SUBOTICA。如原土地所有人或任何第三方因出租人出租建设用地而对承租人造成任何法律纠纷或任何损失，出租人有义务承担给承租人造成

The Land Lease Contract (Contract NO: 2023-ERGS-NSTL-QT-014) is concluded at Subotica, on 3.12 2023, between

Tenant Zakupac 承租人: SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd, Ulica preduzetnika Srbije Ilića 4, Novi Beograd MB: 29508739, PIB: 112812292 Represented by: Wang Yongzhere(manager) Tenant)

i

Lessor Zakupodavac 出租人: KDS DOO SUBOTICA, Lemujska br.bb, 24000 Subotica, PIB 104930265, MB: 08651295, Represented by: Gergana Cabarkapa (hereinafter: Lessor)

Clan 1. Article 1. 第 1 条

Predmet ovog Ugovora je zakup poljoprivrednog gradevinskog zemljišta u svojini Grada Subotice, upisanog u List nepokretnosti broj 8712 Novi grad, koji se nalazi u Subotici u Lemujskoj br.bb, označenog kao parcela br 14484/15 u površini 1803 m2 i parcela 14484/16 u površini od 973 m2 sve u ukupnoj zbiru je 2776 m2.

The contract object is the lease of the City's construction land, registered in the Real Estate List No. 8712 Novi Grad, located in Subotica, at Lemujska No. 0bb, designated as plot No. 14484/15 in the area of 1803 m2 and plot 14484/16 in the area of 973 m2, which in total is 2776 m2.

[illegible] Lemujska 的土地 [illegible] Real Estate List No. 8712 Novi Grad [illegible] 14484/15, 1803m2 和地块 14484/16, 973 m2, [illegible] 2776 m2.

Clan 2. Article 2. 第 2 条

Predmet ovog Ugovora je zakup poljoprivrednog gradevinskog zemljišta iz člana 1 ovog Ugovora.

The subject of this Agreement is the sublease of the city's construction land from Article 1 of this agreement.

[illegible]

Zemljište date u zakup po ovom ugovoru, stavljeno je pod hipoteku KDS DOO SUBOTICA. Ako prilikom vlasnik zemljista ili bilo koje treće lice izazove pravne sporove ili bilo kakve zahteve Zakupcu zbog toga što zakupljeno gradevinsko zemljiste, zakupodavac je dužan da snosi [illegible] troškove Zakupcu.

The land leased under this contract has been mortgaged to KDS DOO SUBOTICA. If the original land owner or any third party causes legal disputes or any losses to the Tenant due to this rent urban construction land, the lessor is obliged to reimburse all the losses caused to the Tenant.

[illegible] KDS DOO SUBOTICA [illegible]

Član 3. Article 3. 第 3 条

Utvrđuje se da će Zakupac građevinsko zemljište iz člana 2. stav 1. ovog Ugovora koristiti za potrebe obavljanja svoje delatnosti.

It is determined that the Tenant will use the urban construction land referred to in Article 2, paragraph 1 of this Agreement for the purposes of carrying out its activities.

Član 4. Article 4. 第 4 条

Nakon potpisivanja ugovora, zakupac se obavezuje da zakupodavcu plati 9.993,60 evra (sa PDV-om). Ova zasebno obračunata suma iznosi se 31. mart 2023. godine i Trošak zakupodavca za procenu stanja zemljišta od 1.000,00 evra (sa PDV-om), a ukupnom iznosu od 10.993,60 evra.

Od 1. aprila 2023. godine, ako Zakupac nastavi da zakupljuje, plaćeće mesečnu zakupninu od 1.110,40 evra (sa PDV-om).

After signing the contract, the lessee is obligated to pay the lessor 9993.60 euros (including VAT); the rental deadline covered by this amount is March 31, 2023, and Lessor's assessment expense for assessing the land condition of 1000.00 euros (including VAT), totaling 10993.60 euros.

From April 1, 2023, if the Tenant continues to lease, he will pay a monthly rent of 1110.40 euros per month (including VAT).

Pored zakupnine koja se plaća u skladu sa stavom 1. ovog člana, Zakupac ne plaća nikakve dodatne naknade za zemljište koje je predmet ugovora o zakupu.

In addition to the Rents payable and the possible construction rent stipulated in the first paragraph of this article, the Tenant shall not pay any additional fees for the land that is the subject of the lease contract.

Zakupnina iz stava 1. ovog člana, Zakupac plaća Zakupodavcu mesečno u roku od 7 radnih dana od isteka svakog meseca za koji se Zakupac prima računa.

The Tenant pays the rent from paragraph 1 of this Article to the Lessor monthly within 7 business days from the date the Tenant received the official invoice.

Plaćanje se vrši u srpskim dinarima po srednjem kursu NBS na dan izdavanja zvaničnog računa.

Payments shall be made in Serbian dinars, calculated according to the NBS middle exchange rate on the day the official invoice is issued.

Član 5. Article 5. 第 5 条

Zakupac se obvezuje da odmah nakon zaključenja ovog Ugovora, iznos uplate na TR 325-9500700000373-46 otvoren kod OTP banke

The Tenant undertakes to make the payment immediately after the conclusion of this Agreement to TR 325-9500700000373-46 opened at OTP banka

[illegible] OTP [illegible] 325-9500700000373-46 [illegible]

Član 6. Article 6. 第 6 条

Zakupodavac je obavezan The lessor is obliged to [illegible]

- da Zakupcu za sve vreme trajanja ovog Ugovora omogući nesmetano korišćenje građevinskog zemljišta koje je predmet zakupa, kao i nesmetan pristup istom 24 časa svakog dana.
- to enable the Tenant for the entire period of validity of this Agreement to have unhindered use of the urban construction land that is the subject of the lease, as well as unhindered access to it 24 hours a day.

- [illegible] 24 [illegible]

Član 7. Article 7. 第 7 条

Zakupac je obavezan The tenant is obliged to [illegible]

- daredovno plaća zakupninu u članu 4 stav 1
- to regularly pay the rent referred to in Article 4 paragraph 1
- [illegible] 4 [illegible]

- da zakupljeno građevinsko zemljište koristi namenski i sa pažnjom dobrog privrednika
- to use the leased urban construction land purposefully and with taking care of a good [illegible]
- [illegible]

- da građevinsko zemljište predu Zakupodavcu po prestanku zakupa u istom stanju.
- to hand over the urban construction land to the Lessor upon termination of the lease in the same condition.

- [illegible]

U slučaju iz stava 2 Zakonika ne može bez izričite pisane saglasnosti Zakupodavca
- da građevinsko zemljište koje je predmet zakupa, izdaje u podzakup.
It is forbidden in the case from paragraph 2 of the Code without the express written consent of the Lessor
- to sublease the urban construction land that is the subject of the lease.

- [illegible]

Član 8. Article 8. 第 8 条

Ugovor o zakupu prestaje 31. marta 2025. godine, ako Zakupac obnovi zakup. Ukoliko Zakupac ne [illegible] u skladu sa ovim Ugovorom, a Zakupac ne [illegible]

Isteka ugovorenog zakupa 31. ožujka 2023. godine. Ako Zakupodavac produlji ugovor o zakupu, ugovor će se i dalje izvršavati u skladu s ovim ugovorom, a Zakupnik je dužan obavijestiti Zakupodavca o produljenju ugovora i platiti najamninu u roku od 7 dana od dana primitka nove službene fakture.

The planned lease term ends on March 31, 2023. If the Tenant renews the lease, the rent expense will continue to be executed in accordance with this contract, and the Tenant is obliged to notify the lessor in time and pay within 7 days after receiving the new official invoice.

2. Svaka ugovorna strana koja namjerava raskinuti ugovor otkaz će dati u pisanom obliku s otkaznim rokom od 30 dana, računajući od dana dostavljanja otkaza.

2. Any party to this contract intends to terminate the contract, the notice shall be given in writing, and the notice period shall be 30 days, counting from the day of delivery of the notice.

3. Ugovor može biti jednostrano raskinut od strane Zakupodavca bez otkaznog roka u sljedećim slučajevima:

The contract can be unilaterally terminated by the Lessor without a notice period in the following cases:

- odbijanja plaćanje od strane Zakupca, osim ako je odbijanje nije učinjeno zbog tehničkih grešaka i neispravnosti fakture

- refusal of the execution by the Tenant, unless the rejection was made due to technical errors and the invalidity of the invoice

- neispunjenja obveza od strane Zakupca u ugovorenom roku, ako Zakupac ni nakon upozorenja Zakupodavca ne ispuni svoje obveze u narednom roku od 10 sljedećih dana

- non-payment of obligations by the Tenant within the agreed term, if the Tenant does not settle his obligations within the following period of 10 next days, even after a warning from the Lessor.

4. Ugovor može prestati i sporazumnom odlukom ugovornih strana zaključenom u pisanom obliku.

This Agreement may also be terminated by agreement of the contracting parties, concluded in writing.

Članak 9. Article 9. 第 9 条

Sva obavještenja u vezi sa izvršenjem ovog Ugovora moraju biti dostavljena drugoj strani u pisanom obliku preporučenom poštom ili e-mailom na sljedeće adrese:

All notices related to the execution of this Agreement must be delivered to the other party in writing by registered mail or e-mail to the following addresses:

ZAKUPODAVAC/LESSOR e-mail: adbudsub@gmail.com

ZAKUPAC/TENANT e-mail: sdbsu@gmail.com; sdhysu@contact.sgmar.com

U slučaju da neka od ugovarača promeni neki od podataka za kontakt, obavezan je da o tome

U slučaju da neka od ugovarača promeni neki od podataka za kontakt, obavezan je da o tome obavesti drugog ugovarača, a najkasnije u roku od 7 dana od dana promene.

In the event that one of the contracting parties changes some of the contact information, he is obliged to inform the other contracting parties immediately, and no later than within 7 days from the day of the change.

Član 10. Article 10. 第 10 条

Izmene i dopune ovog Ugovora moraju biti u pisanoj formi. Na sva pitanja koja nisu uređena ovim Ugovorom primenice se odgovarajuće odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Amendments to this Agreement must be in writing. The corresponding provisions of the Law on obligations shall be applied to all matters not regulated by this Agreement.

Član 11. Article 11. 第 11 条

U slučaju spora koji nastane iz ovog Ugovora ugovorne strane će rešiti sporazumno, a u slučaju nemogućnosti postizanja sporazuma, za rešavanje spornog ugovaraju se nadležnost Privrednog suda u Novom Sadu.

Any dispute arising from this Agreement shall be resolved by agreement between the contracting parties, and in case of impossibility of reaching an agreement, the jurisdiction of the Commercial Court in Subotica is agreed upon for resolving disputes.

Član 12. Article 12. 第 12 条

Ovaj Ugovor je sačinjen na kineskom, engleskom i srpskom jeziku. Ako postoji bilo kakva razlika između teksta, engleski će prevagnuti.

This contract is written in Chinese, English and Serbian languages. If there is any difference between languages, English shall prevail.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 istovetna primerka, za svaku ugovorenu stranu, po 2 (dva) primerka.

This Agreement is drawn up in 4 (four) identical copies, 2 (two) copies for each contracting party.

SHANDONG LUQIAO GROUP CO., LTD. KDS DOO SUBOTICA

OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd

Tenant (signature and seal):

Name Inic: Wang Yong
Date Dana:
2023.03.12

Lessor (signature and seal):

Name Inic: Gordana Cabarkapa
Date Dana: 1.

BUDUĆNOST AD SUBOTICA,
Subotica, Lošinjska broj 8,
PIB 100841255, matični broj 08067538

UGOVOR O ZAKUPU

Zaključen u Subotici, dana 12. 03 2023. godine između:

BUDUĆNOST AD SUBOTICA, za proizvodnju nameštaja, Subotica, Lošinjska broj 8, PIB 100841255, matični broj 08067538, tekući račun 325-9500600037450-26 kod OTP BANKE SRBIJA AD Novi Sad, koga zastupa zakonski zastupnik direktor Emil Čabarkapa, (u daljem tekstu: Zakupodavac) i

ZAKUPAC: KDS DOO ZA TRGOVINU SUBOTICA, Subotica, ulica Lošinjska broj 8, MB 08651299, PIB 100849265, tekući račun 325-9500700000373-46 kod OTP BANKE SRBIJA AD Novi Sad, koga zastupa zakonski zastupnik direktor Gordana Čabarkapa, (u daljem tekstu: Zakupac), na sledeći način i pod sledećim uslovima:

Član 1.

Zakupodavac izdaje Zakupcu, u zakup svoju nepokretnost, deo gradskog gradjevinskog zemljista u Subotici, Lošinjska broj 8, u površini od 1803 m2 oznacenog kao parcela 14484/15, kao i parcela 14484/16 u povrsini od 973 m2 sto je u ukupnom iznosu 2776 m2.

Član 2.

Ugovor se zaključuje na određeno vreme do jula 2023 počev od 01. 04. 2023. godine.

Član 3.

Ugovorne strane su se sporazumele da Zakupac ne plaća zakupninu za predmetni poslovni prostor, jer je zbog dugotrajne blokade Zakupodavca, preuzeo zaključivanje ugovora o isporuci električne energeje sa EPS SRBIJA, što nije bio u mogućnosti Zakupodavac upravo zbog dugotrajne blokade i posivne poltike EPS SRBIJA da ne zaključeje ugovore sa blokiranim pravnim licima, kao i redovnog plaćanje iste, jer bi u suprotnom došlo do prestanka isporuke električne energije a samim tim i prestanka obavljanja delatnosti kod Zakupodavca.

Član 4.

Ovaj Ugovor se može raskinuti pre isteka roka iz člana 2. ovog Ugovora iz sledećih razloga:

1. Pismenom saglasnošću obe ugovorne strane ili
2. Ako Zakupac ne plaća pruzetu obavezu isporuke električne energije.

Član 5.

Zakupac može I bez saglasnosti Zakupodavca izdavati predmetnu nepokretnost trećiim licima u podzakup.

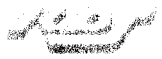
Član 6.

Zakupac je dužan da predmetnu nepokretnost koristi kao dobar domaćin i savestan korisnik.

Član 7.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su pročitale ovaj Ugovor, da na isti nemaju primedbi i da je isti odraz njihovih volja i želja, priznaju ga kao svoj, te ga u znak saglasnosti i odobravanja svojeručno potpisuju.

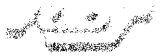
ZAKUPODAVAC	ZAKUPAC
BUDUĆNOST AD SUBOTICA	KDS DOO ZA TRGOVINU SUBOTICA
Emil Čabarkapa	Gordana Čabarkapa
„Будућност" АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВОДЊУ НАМЕШТАЈА СУБОТИЦА	DOO ZA TRGOVINU KDS SUBOTICA



Subotica, Lo□injska 8
Tel:381 24 546-674

204000 Kupci u zemlji

FINANSIJSKA KARTICA ZA PERIOD 01.01.2023 31.12.2023

Konto	Obj	Dokument		Broj naloga	Datum knjizenja	Duguje	Potrazuje	Saldo	Opis knjizenja	Poslovni partner		Broj fakture	Broj UF
Pocetno stanje													
204000		12	IZVOD	O-42	22.03.2023	0.00	1,172,368.18	-1,172,368.18	racun	0611	SHANDONG LUQIAO		
204000		12	IZVOD	O-42	22.03.2023	0.00	129,043.09	-1,301,411.27	racun	0611	SHANDONG LUQIAO		
204000	0	07	IF	00015-01	31.03.2023	1,172,368.19	0.00	-129,043.08	I.F. 00015-01	0611	SHANDONG LUQIAO	00015-0	00015-0
204000	0	07	IF	00021-01	31.03.2023	130,241.23	0.00	1,198.15	I.F. 00021-01	0611	SHANDONG LUQIAO	00021-0	00021-0
204000	0	07	IF	00016-01	31.03.2023	129,043.09	0.00	130,241.24	I.F. 00016-01	0611	SHANDONG LUQIAO	00016-0	00016-0
204000	0	97	STORNO	00016-01	30.04.2023	-129,043.09	0.00	1,198.15	STORNO I.F. 00016-01	0611	SHANDONG LUQIAO	00016-0	00016-0
204000	0	07	IF	00031-01	30.04.2023	130,226.46	0.00	131,424.61	I.F. 00031-01	0611	SHANDONG LUQIAO	00031-0	00031-0
204000		12	IZVOD	O-66	04.05.2023	0.00	130,226.46	1,198.15	april	0611	SHANDONG LUQIAO		
204000		12	IZVOD	O-66	04.05.2023	0.00	130,214.68	-129,016.53	maj	0611	SHANDONG LUQIAO		
204000	0	07	IF	00034-01	30.05.2023	130,214.69	0.00	1,198.16	I.F. 00034-01	0611	SHANDONG LUQIAO	00034-0	00034-0
204000	0	07	IF	00043-01	30.06.2023	130,216.74	0.00	131,414.90	I.F. 00043-01	0611	SHANDONG LUQIAO	00043-0	00043-0
204000		12	IZVOD	O-104	05.07.2023	0.00	130,216.74	1,198.16	racun	0611	SHANDONG LUQIAO		
204000		12	IZVOD	O-111	14.07.2023	0.00	607,916.40	-606,718.24	racun	0611	SHANDONG LUQIAO		
204000	0	07	IF	00044-01	17.07.2023	607,916.40	0.00	1,198.16	I.F. 00044-01	0611	SHANDONG LUQIAO	00044-0	00044-0
204000	0	07	IF	00045-01	31.07.2023	130,194.26	0.00	131,392.42	I.F. 00045-01	0611	SHANDONG LUQIAO	00045-0	00045-0
204000		43	PRIMLJENI	04	31.07.2023	0.00	130,194.26	1,198.16	storno avans	0611	SHANDONG LUQIAO	45	
Promet za period						2,431,377.97	2,430,179.81	1,198.16					
Ukupan promet						2,431,377.97	2,430,179.81	1,198.16					

Subotica, Lo□injska 8
Tel:381 24 546-674

204000 Kupci u zemlji

FINANSIJSKA KARTICA ZA PERIOD 01.01.2024 31.12.2024

Konto	Obj	Dokument		Broj naloga	Datum knjizenja	Duguje	Potrazuje	Saldo	Opis knjizenja	Poslovni partner		Broj fakture	Broj UF
Pocetno stanje													
204000	0	00	POCETNO	K-00	01.01.2024	1,198.16	0.00	1,198.16	POCETNO STANJE	0611	SHANDONG LUQIAO	PS	PS
204000	0	07	IF	00010-01	26.02.2024	1,000,000.01	0.00	1,001,198.17	I.F. 00010-01	0611	SHANDONG LUQIAO	00010-0	00010-0
204000		12	IZVOD	O-34	01.03.2024	0.00	1,000,000.00	1,198.17	racun	0611	SHANDONG LUQIAO		
Promet za period						1,001,198.17	1,000,000.00	1,198.17					
Ukupan promet						1,001,198.17	1,000,000.00	1,198.17					

Република Србија
ОСНОВНИ СУД У СУБОТИЦИ
3 Р1.410/21
22.12.2022. године
С у б о т и ц а

Основни суд у Суботици, у већу састављеном од судије СУНЧИЦЕ ИВАНОВИЋ председника већа и судија поротника Јелене Милић и Меланије Тумбас, чланова већа, у ванпарничном поступку по предлогу предлагача БУДУЋНОСТ А.Д. ЗА ПРОИЗВОДЊУ НАМЕШТАЈА, из Суботице, ул.Лошињска бр.8, МБ: 08067535, чији је законски заступник директор Емил Чабаркапа, кога заступа адвокат Миодраг Кунић из Суботице, против противника предлагача Акционарско друштво за управљање јавном железничком инфраструктуром „ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ БЕОГРАД, Београд, Немањина бр. 6, МБ 21127094, ПИБ 109108420, чији је пуномоћник Марија Егерић, дипломирани правник са положеним правосудним испитом у радном односу код противника предлагача, уз учешће хипотекарних поверилаца ГРАДА СУБОТИЦЕ, кога заступа законски заступник Градско правобранилаштво, и КДС Д.О.О. ЗА ТРГОВИНУ СУБОТИЦА, из Суботице, ул.Лошињска бр.8, МБ: 08651299, чији је законски заступник директор Гордана Чабаркапа, ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, вредност предмета спора 20.815.720,63 динара, након одржане усмене расправе, те након већања и гласања, донео је дана 22.12.2022. године следеће

Р Е Ш Е Њ Е

ОДРЕЂУЈЕ СЕ накнада у новцу за експроприсане непокретности уписане код Републичког геодетског завода, Служба за катастар непокретности Суботица у лист непокретности број 827 к.о. Нови Град, катастарску парцелу број 14484/13, укупне површине 4552м2, остало грађевинско земљиште, парцелу број 14492/5, градско грађевинско земљиште, површине 4м2 и парцелу број 14484/14, остало грађевинско земљиште, укупне површине 895м2, све раније власништво предлагача БУДУЋНОСТ А.Д. ЗА ПРОИЗВОДЊУ НАМЕШТАЈА, из Суботице, ул.Лошињска бр.8, МБ: 08067535, у 1/1 дела, која су експроприсане у корист јавне својине Републике Србије, за потребе Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ БЕОГРАД, Београд, Немањина бр. 6, МБ: 21127094, ПИБ: 109108420, у циљу изградње, реконструкције и модернизације двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија), који пројекат је од посебног значаја за Републику Србију, а који јавни интерес за експропријацију непокретности је утврђен решењем Владе Републике Србије 05 број: 465-11920/2019 од 28. новембра 2019. године („Службени гласник РС“, број 86/2019).

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ корисник експропријације Акционарско друштво за управљање јавном железничком инфраструктуром „ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ БЕОГРАД, Београд, Немањина бр. 6, МБ: 21127094, ПИБ: 109108420, да за експроприсане непокретности уписане код Републичког геодетског завода, Служба за катастар непокретности Суботица у лист непокретности број 827 к.о. Нови Град, катастарску парцелу број 14484/13, укупне површине 4552м2, остало грађевинско земљиште, парцелу број 14492/5, градско грађевинско земљиште, површине 4м2 и парцелу број 14484/14, остало грађевинско земљиште, укупне површине 895м2, за вредност поседа, инфраструктурну опремљеност парцела и вишегодишње засаде на истима, исплати укупан износ од 20.816.720,63 динара и то хипотекарним повериоцима овде предлагача као хипотекарног дужника, Граду Суботица и КДС д.о.о. за трговину Суботица, на следећи начин:

1. ГРАДУ СУБОТИЦА, МБ: 08070695, Трг слободе бр.1, као хипотекарном повериоцу првог реда, укупан износ од 11.854.608,58 динара и то:

а) износ од 144.083,83 динара (порез на земљиште) на рачун јавног прихода број 840-711147843-13, позив на број 97-14236100841255;

б) износ од 4.514.314,12 динара (порез на имовину обвезника који воде пословне књиге) на рачун јавног прихода број 840-713122843-64, позив на број 97-14236100841255;

в) износ од 1.397.664,88 динара (накнада за заштиту и унапређење животне средине) на рачун јавног прихода број 840-714562843-56, позив на број 97-14236100841255;

г) износ од 5.563.065,56 динара (накнада за коришћење грађевинског земљишта) на рачун јавног прихода број 840-741534843-98, позив на број 97-14236100841255;

д) износ од 235.480,19 динара (увећање пореског дуга у поступку принудне наплате) на рачун јавног прихода број 840-743924743-47, позив на број 97-14236100841255,

све у року од 15 дана од дана пријема преписа решења, са законском затезном каматом од дана доношења одлуке, до коначне исплате;

2. КДС Д.О.О. ЗА ТРГОВИНУ СУБОТИЦА, МБ: 08651299, Лошињска бр.8, као хипотекарном повериоцу другог реда, укупан износ од 8.962.112,05 динара, на рачун који се води код ОТП Банка Србија а.д. Нови Сад број 325-9500700000373-46, у року од 15 дана од дана пријема преписа решења, са законском затезном каматом од дана доношења одлуке, до коначне исплате.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ корисник експропријације Акционарско друштво за управљање јавном железничком инфраструктуром „ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ БЕОГРАД, Београд, Немањина бр. 6, МБ: 21127094, ПИБ: 109108420 да предлагачу на име трошкова ванпарничног поступка исплати износ од 203.588,14 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа решења, на текући рачун пуномоћника предлагача Миодрага Куниња, адвоката из Суботице, који се води код „Прокредит банке“ а.д. Београд број рачуна: 220-103437-84.

О б р а з л о ж е њ е

Дана 08.10.2021. године од стране Градске управе Града Суботице, Секретаријата за имовинскоправне послове, Службе за имовинскоправне послове, стамбена питања и грађевинско земљиште, ванпарничном одељењу Основног суда у Суботици је уз допис достављена су решења о експропријацији број IV-06/I-465-707/2021 од 12.7.2021. године, које је постало правноснажно 24.7.2021. године и број IV-06/I-465-704/2021 од 28.7.2021. године, које је постало правноснажно 12.8.2021. године, ради одређивања накнаде за експроприсане

непокретности ранијег сопственика „Будућност“ а.д. за производњу намештаја Суботица, с обзиром на чињеницу да пред истим органом није дошло до споразума о накнади.

Дана 18.5.2022. године од стране Градске управе Града Суботице, Секретаријата за имовинскоправне послове, Службе за имовинскоправне послове, стамбена питања и грађевинско земљиште, ванпарничном одељењу Основног суда у Суботици је уз допис достављено је решење о експропријацији број IV-06/I-465-705/2021 од 18.02.2021. године, које је постало правноснажно 17.3.2021. године, ради одређивања накнаде за експроприсане непокретности ранијег сопственика „Будућност“ а.д. за производњу намештаја Суботица, с обзиром на чињеницу да пред истим органом није дошло до споразума о накнади.

На рочишту одржаном дана 07.11.2022. године пуномоћник предлагача је предао за суд, противника предлагача и хипотекарног повериоца Град Суботица по један примерак налаза судских вештака Миомира Паовице од 11.10.2022. године и Руже Петрина од октобра 2022. године и предложио да се предлагачу накнада досуди према процени коју су у својим налазима исказали судски вештаци. Противник предлагача је молио да му се остави рок ради упознавања са запримљеним налазима. Учесници поступка, Град Суботица и КДС д.о.о. за трговину Суботица као хипотекарни повериоци, су навели да остају код захтева да се на висини утврђене накнаде у овом судском поступку заснује ручна залога на самој накнади у складу са Законом о хипотеци, које наводе су изнели и у управном поступку. Са тим у вези су предали за суд и ванпарничне странке потврду о висини неизмирених обавеза које предлагач има према њима. Прецизирали су да је хипотека Града Суботице на предметним парцелама била хипотека првога реда, а хипотека КДС д.о.о. за трговину Суботица хипотека другог реда. На рочишту је донето решење којим се одређује спајање судских поступака који се воде под посл.бр.П1.410/21, П1.411/21 и П1.181/22, тако да ће се јединствени поступак водити под посл.бр.П1.410/21. Наредно рочиште за усмену расправу заказано је за дан 24.11.2022. године.

Поднеском од 10.11.2022. године противник предлагача се изјаснио на налазе судских вештака и истакао примедбе у вези са истима. На примедбе противника предлагача судски вештак Ружа Петрина изјаснила се у допуни налаза од 15.11.2022. године, а судски вештак Миомир Паовица у допуни налаза од 21.11.2022. године.

На рочишту за усмену расправу од 24.12.2022. године пуномоћник предлагача је изјавио да остаје у целости код свих досадашњих навода, те указао да је у управном поступку решењем органа управе IV-06/I-465-704/2021 од 28.7.2021. године у образложењу решења наведено да се овде противник предлагача обавезао да о свом трошку, а према посебном пројекту измести постојећу трафо станицу из које се струјом напаја комплетан објекат овде предлагача, што међутим није учињено. У међувремену су кренули радови на терену, порушена је и ограда и та трафо станица је потпуно незаштићена, девастирана, нн лица обично у тренуцима одсуства људи у постројењу фабрике узимају делове са трафо станице, предлагач често остаје без напајања електричном енергијом, што све утиче на комплетан процес производње и због чега овде предлагач трпи велике губитке. Законски заступник предлагача директор Емил Чабаркапа је лично изјавио да нема ништа против развоја Србије, али да је начин на који се приступило предметним радовима од стране извођача тих радова потпуно погрешан и непримерен, и да судски вештаци нису по позиву предлагача одмах интервенисали то би било веома тешко вештачити у каснијем поступку. Истакао је да се предлагач путем трафо станице и греје и комплетна производња зависи од њеног рада, те моли другу страну да приступи решавању овог проблема. На рочишту суд је саслушао судске вештаке. Противник предлагача је замолио да му се остави један примерени рок како би се могао консултовати са надређенима и надлежним сектором око поступка

измештања предметне трафо станице и са тим у вези да се наредно рочиште закаже за краћи период у ком ће противник предлагача располагати неким поузданијим информацијама. Наредно рочиште је заказано за 22.12.2022. године.

На рочишту за усмену расправу од 22.12.2022. године пуномоћник предлагача је изјавио да из разлога економичности поступка предлагач у овом судском поступку не потражује накнаду за предметну трафо станицу, а уколико се одређени проблеми буду појавили са тим у вези на терену, предлагач ће своја права евентуално остваривати у другом судском поступку. Пуномоћник противника предлагача је изјавио да је сагласан да се предлагачу накнада досуди према налазима судских вештака без накнаде за трафо станицу која ће свакако бити измештена о трошку противника предлагача, а што ће према незваничним информацијама бити крајем фебруара 2023. Законски заступник предлагача је дао сагласност да се утврђена висина накнаде уплати директно на рачун хипотекарних поверилаца према редоследу првенства хипотека. Даљих доказних предлога није било и предложено је закључење усмене расправе.

Суд је спровео доказни поступак читањем решења о експропријацији број IV-06/I-465-707/2021 од 12.7.2021. године, које је постало правноснажно 24.7.2021. године, број IV-06/I-465-704/2021 од 28.7.2021. године, које је постало правноснажно 12.8.2021. године, број IV-06/I-465-705/2021 од 18.02.2022. године, које је постало правноснажно 17.3.2021. године, са управним списима, налаза о процени тржишне вредности непокретности судског вештака др Миомира Паовице од 11.10.2022. године, налаза судског вештака Руже Петрина од октобра 2022. године, потврде Градске управе Секретараијата пореске администрације од 07.11.2022. године, потврде КДС д.о.о. за трговину Суботица од 04.11.2022. године, решења РГЗ СКН Суботица од 20.12.2019. године, допуне налаза судског вештака Руже Петрина од 15.11.2022. године, допуне налаза судског вештака Миомира Паовице од 21.11.2022. године, саслушањем судских вештака на рочишту за усмену расправу од 24.11.2022. године, па је на основу овако спроведеног доказног поступка утврдио следеће **чињенично стање:**

Дана 12.7.2021. године Градска управа Града Суботице, Секретаријат за имовинскоправне послове, Служба за имовинскоправне послове, стамбена питања и грађевинско земљиште, донела је решење о експропријацији број IV-06/I-465-707/2021 које је постало правноснажно 24.7.2021. године, којим решењем је експроприсана непокретност уписана код Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Суботица, у лист непокретности број 872 к.о. Нови Град, парцела број 14484/13, грађевинска парцела, површине 4.552м2, остало грађевинско земљиште, раније власништво овде предлагача „Будућност“ а.д. за производњу намештаја Суботица у 1/1 дела, у корист јавне својине Републике Србије, за потребе Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“ Београд, Београд, Немањина бр. 6, МБ: 21127094, ПИБ: 109108420, у циљу изградње, реконструкције и модернизације двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија), који пројекат је од посебног значаја за Републику Србију, а који јавни интерес за експропријацију непокретности је утврђен решењем Владе Републике Србије 05 број: 465-11920/2019 од 28. новембра 2019. године („Службени гласник РС“, број 86/2019).

Дана 28.7.2021. године Градска управа Града Суботице, Секретаријат за имовинскоправне послове, Служба за имовинскоправне послове, стамбена питања и грађевинско земљиште, донела је решење о експропријацији број IV-06/I-465-704/2021 које је постало правноснажно 12.8.2021. године, којим решењем је експроприсана непокретност уписана код Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Суботица, у

лист непокретности број 872 к.о. Нови Град, парцела број 14492/5, земљиште под делом зграде, површине 4м2, градско грађевинско земљиште, раније власништво овде предлагача „Будућност“ а.д. за производњу намештаја Суботица у 1/1 дела, у корист јавне својине Републике Србије, за потребе Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“ Београд, Београд, Немањина бр. 6, МБ: 21127094, ПИБ: 109108420, у циљу изградње, реконструкције и модернизације двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија), који пројекат је од посебног значаја за Републику Србију, а који јавни интерес за експропријацију непокретности је утврђен решењем Владе Републике Србије 05 број: 465-11920/2019 од 28. новембра 2019. године („Службени гласник РС“, број 86/2019).

Дана 18.02.2021. године Градска управа Града Суботице, Секретаријат за имовинскоправне послове, Служба за имовинскоправне послове, стамбена питања и грађевинско земљиште, донела је решење о експропријацији број IV-06/I-465-705/2021 које је постало правноснажно 17.3.2021. године, којим решењем је експроприсана непокретност уписана код Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Суботица, у лист непокретности број 872 к.о. Нови Град, парцела број 14484/14, грађевинска парцела, површине 895м2, остало грађевинско земљиште, раније власништво овде предлагача „Будућност“ а.д. за производњу намештаја Суботица у 1/1 дела, у корист јавне својине Републике Србије, за потребе Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“ Београд, Београд, Немањина бр. 6, МБ: 21127094, ПИБ: 109108420, у циљу изградње, реконструкције и модернизације двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија), који пројекат је од посебног значаја за Републику Србију, а који јавни интерес за експропријацију непокретности је утврђен решењем Владе Републике Србије 05 број: 465-11920/2019 од 28. новембра 2019. године („Службени гласник РС“, број 86/2019).

Предметне парцеле добијене су деобом парцела број 14484/10 и 14492/1 к.о. Нови Град, када је за потребе експропријације формирано укупно 5 парцела и то: 14484/12 површине 36170м2, 14484/13 површине 4552м2, 14484/14 површине 895м2, 14492/4 површине 5м2 и 14492/5 површине 4м2, све к.о. Нови Град. На новоформиране парцеле број 14484/12, 14484/13 и 14484/14 пренета су раније уписана заложна права и то: 1. заложно право-законска хипотека ради обезбеђења наплате доспеле пореске обавезе у износу од 12.995.583,83 динара, према дужнику „Будућност“ а.д. за производњу намештаја Суботица, на целој непокретности заложног дужника, у корист Града Суботице, 2. заложно право-хипотека ради обезбеђења плаћања новчаног потраживања Града Суботица у износу од 2.146.327,73 динара према дужнику „Будућност“ а.д. за производњу намештаја Суботица, на 10000/52720 дела непокретности дужника, у корист Града Суботице, и 3. заложно право-извршна вансудска хипотека ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца КДС д.о.о. за трговину Суботица у износу од 48.871.829,35 динара према дужнику „Будућност“ а.д. за производњу намештаја Суботица, на целој непокретности заложног дужника, у корист КДС д.о.о. за трговину Суботица. Хипотекарни поверилац Град Суботица је поверилац првог реда, а хипотекарни поверилац КДС д.о.о. за трговину Суботица је поверилац другог реда.

На кп.број 14492/5 к.о. Нови Град налази се део зграде са кп.број 14492/4. Зграда број 1 са кп.број 14492/4 је укупне површине 9м2, од чега се 5м2 налази на кп.број 14492/4, а преостали део од 4м2 се налази на кп.број 14492/5. Реч је о трафо станици број 1. У управном поступку који је вођен пред Градском управом Града Суботице број IV-06/I-465-704/2021, пуномоћник ранијег сопственика, овде предлагача се поднеском од 05.02.2021. године изјаснио да се на кп.број 14492/5 налази трафо станица, те да је једино реално и економски

оправдано да се трафо станица помери на суседну парцелу у својини „Будућност“ а.д. за производњу намештаја Суботица. Пуномоћник противника предлагача се поднеском од 17.02.2021. године изјаснио да ће се измештање трафо станице вршити о трошку противника предлагача по пројекту измештања. Трафо станица је компактна, фабрички израђена и испитана. Користи се као крајња станица за дистрибуцију електричне енергије. Трафо станица је снаге трансформатора 530kVA.

У управним поступцима вођеним пред Градском управом Града Суботица, Секретаријата за имовинскоправне послове, Службе за имовинскоправне послове, стамбена питања и грађевинско земљиште није одређена накнада за експроприсане непокретности ранијег сопственика, те су управни списи достављени ванпарничном одељењу Основног суда у Суботици, ради одређивања накнаде за експроприсане непокретности, по правилима ванпарничног поступка.

Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке, чија је ужа специјалност идентификација и процена некретнина, вредност некретнина итд, Миомира Паовице од 11.10.2022. године, на делу парцеле бр.14484/13 к.о. Нови Град налази се жичана плетена ограда (око 5 х 5 цм), са армирано бетонским стубовима на растојању од око 2,50м. Ограда је са три реда затезача, округле жице на доњој страни и у средини и на горњој страни, висина х = 1,50м. Изнад мреже се налазе две бодљикаве заштитне жице на висини од око х = 1,80м. Армирано бетонски стубови су на одстојању од око 2,50м. Стубови су висине са укопаним делом од око х = 2,40м. Дужина ограде на овој парцели је око 360м. На овој парцели налази се и око 8 расветних канделабера, који су на приближном одстојању од око 40м. Исти су повезани подземним напојним каблом са темељном стопом од армираног бетона. На делу парцеле бр.14484/14 к.о. Нови Град налази се жичана плетена ограда (око 5 х 5 цм), са армирано бетонским стубовима на растојању од око 2,50м. Ограда је са три реда затезача, округле жице на доњој страни и у средини и на горњој страни, висина х = 1,50м. Изнад мреже се налазе две бодљикаве заштитне жице на висини од око х = 1,80м. Армирано бетонски стубови су на одстојању од око 2,50м. Стубови су висине са укопаним делом од око х = 2,40м. Дужина ограде на овој парцели је око 78м.

Полазећи од параметара који одређују тржишну вредност непокретности, квалитета, класе, културе, обрађености, удаљености од насељеног места и од асфалтних путева, посебних урбанистичких погодности локације, могућности потенцијала градње са инфраструктурном опремљености, средње прометне вредности сличних поседа на тржишту у истој или сличној урбанистичкој зони, тренутне намене земљишта, урбанистичких параметара, односно планом максимално утврђеног степена изграђености земљишта, степену припремљености за градњу, степену комуналне опремљености земљишта а на основу свих сагледаних чињеница вештак је тржишну вредност експроприсаних непокретности утврдио у висини од 27,03 евра/м2, што према укупној површини поседа од 5.451м2 износи 147.500,00 евра. За парцелу број 14484/13 к.о. Нови Град укупне површине 4.552м2, утврђена је тржишна вредност од 14.449.936,10 динара, за парцелу број 14484/14 к.о. Нови Град укупне површине 895м2 утврђена је тржишна вредност од 2.841.091,08 динара, и за парцелу број 14492/5 к.о. Нови Град укупне површине 4м2 утврђена је тржишна вредност од 12.669,83 динара, укупно на име тржишне вредности све три парцеле 17.303.697,00 динара.

Процена вредности инфраструктурне опремљености парцела број 14484/13 и 14484/14 (ограде укупне дужине 438м и 8 канделабера) према мишљењу судског вештака износи 1.776.121,85 динара при чему је судски вештак м2 ограде ценио у висини од 30,00 евра/м2, а један канделабер у висини од 250,00 евра/м2. Судски вештак је исказао и тржишну вредност

постојеће трафо станице укупне бруто површине 9м2 у износу од 6.217.599,60 динара.

Изјашњавајући се на примедбе противника предлагача, судски вештак Миомир Паовица прецизирао је да је у основном налазу радио процену вредности експроприсаних парцела по тржишној цени и са тим у вези користио процене непокретности по тржишним вредностима, на који начин је добио један коначан резултат у оквиру ког је морао да сагледа и бројне податке. Истакао је да се за процену тржишне вредности користи један статистички модел који обухвата много чињеница унутар којих се одређује интервал, а у унутар кога интервала се вештак опредељује за по њега најпоузданији интервал, а којим моделом процене се судски вештак управо служио. У погледу примедби за канделабер изнео је да је приликом вештачења дошао до података о ценама канделабера најлошијег квалитета које се крећу од 400-500 евра, а коју цену је он преполовио и није се бавио детаљнијом анализом. Након изнетих примедби противника предлагача консултовао се са једином фирмом која у Суботици већ 30 година одржава сву расвету и тада је дошао до износа од 140.000,00 динара по једном канделаберу којом приликом је добио податак да је то најминималнија цена.

Судски вештак Ружа Петрина је на захтев наручиоца, овде предлагача, изашла на терен ради утврђења стања на експроприсаним парцелама. Приликом увиђаја ради вештачења затекла је оборена и испилана стабла и камионе у које се товари дрвна маса помоћу адекватне технике, који процес се одвија брзо и организовано, а остаје неприступачан терен са пањевима и грањем. На делу површине на ком стабла још нису била оборена бројањем и мерењем је дошла до податка о укупном броју стабала од 300 комада од чега је половина стабала багрема, а половина копривића и гелегуње. Судски вештак је у свом налазу дала приказ вредности садница стабала, у укупном износу од 77.250,00 динара, негу садница за првих пет година неге по вредности од 1/2 сата годишње по стаблу у износу од 262.500,00 динара (175 дин х 5 година х 300 комада) и коначан изгубљени приход на основу дрвне масе 1.397.151,78 динара. Према налазу судског вештака укупна вредност свих улагања при подизању младе шуме багрема и копривића вештачким путем и изгубљеног прихода износи 1.736.901,78 динара. У допуни налаза, а изјашњавајући се на примедбе противника прдлагача, судски вештак Ружа Петрина је прецизирала да је увиђај ради вештачења обавила 20.4.2022. године, да је до податка о броју засада дошла на основу укупне дужине дрвореда и преосталих стабала која у том тренутку нису била посечена, као и увидом у ГИС Суботица, те служећи се и укупном површином парцела број 14484/13 и 14484/14. Прецизирала је да је немогуће утврдити тачан однос у броју стабала багрема и копривића, али с обзиром да је дрвна маса веома сличног карактера у основном налазу их је рачунала по истим параметрима.

Према потврди Градске управе Града Суботица, Секретаријата локалне пореске администрације од 07.11.2022. године неизмирене обавезе локалних јавних прихода по решењу број IV-02-433-REPROG73/176/2016 од 30.5.2016. године са каматом обрачунатом до 07.11.2022. године за пореског обвезника „Будућност“ а.д. за производњу намештаја Суботица износи укупно 11.854.608,58 динара, од чега је главница 3.223.247,19 динара, а обрачуната камата 8.631.361,39 динара. По врстама локалних јавних прихода задужења су следећа: порез на земљиште укупно 144.083,83 динара, порез на имовину обвезника који воде пословне књиге укупно 4.514.314,12, накнада за заштиту и унапређење животне средине укупно 1.397.664,88 динара, накнада за коришћење грађевинског земљишта укупно 5.563.065,56 динара и увећање пореског дуга у поступку принудне наплате укупно 235.480,19 динара.

Према потврди КДС д.о.о. за трговину Суботица новчано потраживање према овде предлагачу као хипотекарном дужнику износи 48.871.829,25 динара.

Горње чињенично стање суд је утврдио читањем управних списа Градске управе Града Суботица, Секретаријата за имовинскоправне послове, Службе за имовинскоправне послове, стамбена питања и грађевинско земљиште које доказе је суд прихватио у целости, имајући у виду да се ради о предметима органа управе у чију веродостојност и садржину суд није нашао разлог за сумњу и на који доказ примедбе нису стављене од стране ванпарничних странака. Суд је налаз судског вештака Миомира Паовице прихватио, налазећи да је судски вештак приликом израде налаза тржишну вредност исказао уз сагледавање свих параметра који утичу на тржишну вредност експроприсаних непокретности. Налаз судског вештака, односно процењена тржишна вредност експроприсаних непокретности, и инфраструктурне опремљености истих је прихваћена од стране предлагача, док је противник предлагач у свом поднеску од 10.11.2022. године изнео примедбе на налаз судског вештака, на које се судски вештак изјаснио у својој допуни налаза од 21.11.2022. године и приликом саслушања на рочишту за усмену расправу. Након изјашњења на изнете примедбе, противник предлагача није предлагао контролно вештачење. Када је у питању процена тржишне вредности постојећег објекта-трафо станице укупне бруто површине од 9м2, суд налаз судског вештака у том делу није посебно ценио, полазећи од навода странака током поступка да ће питање трафо станице решити изван предметног судског поступка. Следом реченог, у коначан збир припадајуће накнаде није ушла процена тржишне вредности наведене трафо станице. Суд је такође прихватио и налаз судског вештака Руже Петрине ценећи да је судски вештак свој налаз израдила у складу са правилима струке, при чему се судски вештак изјаснила о методи на основу које је утврдила укупан број вишегодишњих засада те потешкоћама на које је наишла на терену. Предлагач није имао примедби на налаз судског вештака док је примедбе имао противник предлагача о којима се судски вештак изјаснила у допуни налаза од 15.11.2022. године и приликом саслушања на рочишту за усмену расправу. Након расправљених примедби противник предлагача је изјавио да не предлаже ново вештачење. Суд је прихватио потврде хипотекарних поверилаца о преосталој висини потраживања према овде предлагачу као хипотекарном дужнику будући да на исте нико од учесника није ставио било какве примедбе.

Према одредби члана 132 Закона о ванпарничном поступку, у овом поступку суд одређује накнаду за експроприсану непокретност кад корисник експропријације и ранији сопственик пред надлежним општинским органом управе нису закључили пуноважан споразум о накнади за експроприсану непокретност.

Према одредби члана 134 став 1 Закона о ванпарничном поступку, поступак одређивања накнаде за експроприсану непокретност покреће се и води по службеној дужности.

Према одредби члана 137 став 1 и став 2 Закона о ванпарничном поступку, пошто утврди све важне чињенице, суд доноси решење којим одређује облик и обим, односно висину накнаде. Ако се корисник експропријације и ранији сопственик споразумеју о облику и обиму, односно висини накнаде, суд ће своје решење засновати на њиховом споразуму, уколико нађе да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима.

Према члану 345 став 2 Закона о парничном поступку који се у смислу одредбе члана 30 став 2 Закона о ванпарничном поступку сходно примењује, рок за извршење чинидбе је 15 дана, ако посебним прописима није другачије предвиђено.

Према одредби члана 42 став 1 Закона о експропријацији, накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије прописано.

Према члану 47 став 1 Закона о хипотеци хипотека престаје и кад у циљу задовољења општег интереса (експрорпијација и сл.), а у складу са законом и на основу одлуке надлежног органа право власника на предмету хипотеке пређе на треће лице. У случају из става 1 овог члана: 1) испис се врши на захтев новог власника непокретности, 2) хипотекарни поверилац стиче заложно право на потраживању накнаде, односно на исплаћеној накнади, односно уписује хипотеку на непокретности која је предата у својину власнику уместо одузете непокретности у општем интересу. Према ставу 2 накнада из става 2 тачка 2 овог члана се расподељује међу хипотекарним повериоцима према редоследу уписа њихових права хипотеке.

Експропријацијом власник губи право својине и његова позиција је битно другачија од оне коју би имао да своје некретнине слободно ставља у промет. Отуд о накнади за експроприсане некретнине треба полазити од заштите права својине као основног људског права заштићеног међународним и домаћим правним актима. У примени наведених аката треба имати у виду уставну гаранцију непосредне примене зајемчених права.

Према одредби члана 58 став 2 Устава Републике Србије, право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне.

Према члану 1 Протокола уз Конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, измењену у складу с Протоколом бр.11, свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права. Претходне одредбе ни на који начин не утичу на право државе да примењује законе које сматра потребним да би регулисала коришћење имовине у складу с општим интересима.

Право на имовину је једно од Уставом зајемчених основних права и право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. Сагласно наведеном, одредбом члана 1 Закона о експропријацији је прописано да се непокретности могу експроприсати или се својина на њима може ограничити само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. То значи да постојање јавног интереса представља услов, без кога се поступак експропријације не може спровести. Пошто експропријација представља појединачну меру коју нарушава принцип једнакости неопходно је да је прати правична, потпуна и интегрисана накнада која треба у потпуности да реституише положај сопственика одређене ствари. Приликом оцене висине накнаде неопходно је установити правичну равнотежу између интереса предлагача коме је својина одузета и јавног интереса. Ово посебно имајући у виду да експропријација представља нарушавање начела једнакости, те је циљ накнаде пронаћи мерила и основе, помоћу којих ће се истовремено заштитити друштвени и индивидуални интерес, односно да не дође до неоснованог обогаћења бившег сопственика, али истовремено не и до његовог осиромашења.

У конкретном случају, током поступка је на основу налаза и мишљења судског вештака Миомира Паовице утврђена тржишна вредност поседа парцела број 14484/13, 14484/14 и 14492/5, све к.о. Нови Град у укупном износу од 17.303.697,00 динара, а утврђена је и укупна вредност инфраструктурне опремљености парцела број 14484/13 и 14484/14 (ограде укупне дужине 438м и 8 канделабера) у износу 1.776.121,85 динара. Налазом судског вештака пољопривредне струке утврђена је вредност улагања при подизању младе шуме багрема и копривића вештачким путем и изгубљеног прихода у износу од 1.736.901,78 динара. Следом реченог, предлагачу као ранијем сопственику припала би накнада укупне висине 20.816.720,63 динара. Међутим, код околности да је током поступка неспорно утврђено да је на експроприсаним парцелама број 14484/13 и 14484/14 била уписана хипотека Града Суботице као хипотека првог реда и хипотека КДС д.о.о. за трговину Суботица као хипотека другог реда, исти у смислу члана 47 Закона о хипотеци стичу по самом закону заложно право на потраживању накнаде. Према одредби става 3 наведене законске одредбе и сагласности коју је дао сам предлагач у овом судском поступку, одлучено је да се висина утврђене накнаде исплати хипотекарним повериоцима према редоследу уписа њихових хипотека и то хипотекарном повериоцу првог реда Граду Суботица укупан износ од 11.854.608,58 динара, а хипотекарном повериоцу другог реда КДС д.о.о. за трговину Суботица преостали износ од 8.962.112,05 динара, обома са законском затезном каматом од доношења одлуке до коначне исплате.

Одлуку о трошковима поступка суд је донео применом одредбе члана 33 Закона о експропријацији, члана 139 Закона о ванпарничном поступку, те применом тарифног броја 24 Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важеће у време обрачуна.

Полазећи од опредељеног захтева предлагача за накнаду трошкова поступка, као и висине досуђене накнаде, предлагачу на име заступања путем пуномоћника адвоката припада за приступ на рочишта одржана на дане 07.11.2022. године, 24.11.2022. године и 22.12.2022. године са започетим сатом износ од по 39.000,00 динара, укупно на име заступања путем пуномоћника адвоката износ од 117.000,00 динара. Предлагачу су досуђени и трошкови вештачења у износу од 39.991,11 динара и 46.597,03 динара. Следом реченог, укупни трошкови предлагача у предметном поступку износе 203.588,14 динара. Трошкове поступка потребно је уплатити на начин као у изреци.

У складу са напред наведеним, решено је као у изреци.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА- СУДИЈА

СУНЧИЦА ИВАНОВИЋ, с.р.

за тачност

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења дозвољена је жалба у року од 15 дана од дана пријема преписа истог, Вишем суду у Суботици, путем овог суда.

"KDS" doo za trgovinu
Subotica, Lošinjska 8
Tel:381 24 546-674, Fax: 381 24 553-166
e-mail: adbudsub@gmail.com

Tek.rn.: 325-9500700000373-46 OTP BANKA
205-155940-02 KOMERCIJALNA BANKA
355-1002433-23 Vojvodjanska banka

Šifra delatnosti: 3101 Maticni broj: 08651299
Registarski broj: 8240122625 PDV: -
PIB: 100849265

MUP RS
UKP
Odeljenje za borbu protiv korupcije

PREDMET-dostava dokumentacije

Na Vas usmeni zahtev zahtev dostavljamo Vam u fotokopiji sledecu dokumentaciju
1) Ugovor i Sporazum sa SHANDONG LUQIAO GROUP Co.Ltd Ogranak Brograd-dva ugovora
2)Kartice za 2023 i 2024 godinu
3)Ugovor o zakupu sa Buducnost ad Subotica
4)Resenje Osnovnog suda u Subotici

Subotica 03.02.2025

Direktor
Gordana Cabarkapa

"KDS" doo za trgovinu
SUBOTICA